

3. 地域ワークショップ結果

(1) 第1回・第2回ワークショップ

①実施概要

1) 日時・ 参加者数	第1回	平成29年9月9日（土） 9:30～11:30 参加者数：11人
	第2回	平成29年9月14日（木） 18:30～20:30 参加者数：7人
2) 会場	柏陽会館 集会室	
3) テーマ	・地域の良い点・誇れる点、気になる点は何ですか？ ・地域にあると便利なサービスや施設は何ですか？	
4) 周知方法	・「地域住民向けアンケート調査票」配布時に案内及び参加登録票を同封（平成29年8月11日、13日配布） ・生活情報紙「ちゃんと」にチラシ及び参加申込票を折込（平成29年8月31日、9月1日配布） ・上記参加登録者への郵送案内（平成29年9月1日、9日）	

②結果概要

1)地域の良い点・誇れる点

ア) 環境	・自然環境に恵まれている ・跨線橋から見た団地の風景、煙突のある風景 ・市民大掃除が良い（柏陽町、年4回） ・花等きれいにしている家が多く、景観がいい ・花の街として綺麗な街づくりを市全体で行っている ・地域的には非常に良いところ ・ここがよい ・都会でもなく田舎でもない住みやすい街 ・閑静な住宅街。夜も騒がしくない ・地域でごみのパトロール
イ) 利便性	・生活環境に恵まれている（学校・病院・保育園・店に近い） ・小・中学校が近い ・小・中学校が近い範囲に集約している ・ＪＲ恵み野駅西口から病院・お店が近い ・ＪＲ・エコバスが便利 ・交通の便が良い ・交通に便利（札幌に電車で３０分、空港に電車で２０分） ・商業施設（スーパー等）が多くあり徒歩圏内に数か所ある ・恵み野里見開発により、買い物などに便利
ウ) 交流 [イベント・日常]	・小・中学校との連携が良好である ・子どもが多い（体操への参加→１０日で１５００名） ・まつりへの参加が多い（子供まつり：２００名、神社まつり：２００名） ・一人暮らしの多いところ。お互いに励まし合っている ・地域で仲が良い
エ) 交流 [スペース・施設]	・柏陽憩の家の使い勝手が良い
オ) 活動施設・広場	・小さい公園が多数ある

2)地域の課題

ア) 環境	・河川管理（植生） ・犬の糞が散乱していることがあり、市民のマナーが悪い ・ごみのポイ捨てが多い ・ゴミステーション散らばり ・ガード下の自転車が放置したままになっている ・マナーが悪い（除雪・ごみ） ・ごみ捨てのルールを守らない ・柏陽町4丁目に雪堆積場がない ・雪の問題（築山） ・市の緊急の放送が聞こえにくい（有線） ・自衛隊の駐屯地が多く騒音が気になる ・市営住宅周りの駐車場。柵が傷んで景観が悪い ・車へのいたずら
イ) 利便性	・市内バスの本数が少ない ・市役所が遠い
ウ) 道路	・地下道の自転車が危険 ・照明が少ない（道路） ・特に歩道の舗装状態が悪い ・すみれ幼稚園・かしわ幼稚園付近の歩道が少ない ・バリアフリーの少なさ
エ) 交流 [スペース・施設]	・柏陽憩の家の実態がわからない ・柏陽町3丁目・恵央町に公共施設がない ・大学・専門学校があるが、若者が交流・遊ぶ環境が少ない
オ) 活動施設・広場	・総合体育館が、人が混みすぎて狭く、使い勝手が悪い ・中島公園が遠い ・柏陽会館がせまい
カ) 町内会	・アパート・マンション住人の町内会加入率が少ない ・町内会に加入する世帯が年々少なくなり、コミュニティの低下が気になる ・アパート入居者が町内会に入っていない
キ) 駐車場	・アパート用の駐車場が少ない・せまい ・駐車場に住人以外の車が停まっていることが頻繁にある
ク) その他	・図書館の指定管理者は札幌からきているため、地元の民間が活躍できない ・災害に対する住民の意識が低く感じる ・年寄りが多くなりつつある ・子どもの貧困率が高い（6%） ・恵庭市の経済が活性化していないと感じる ・企業誘致など、恵庭独自の産業が少ない

3) 地域にあると便利なサービスや施設のアイデア

ア) 環境	・防音工事 ・住宅地より花、農園の空地 ・家庭菜園できる土地づくり ・自分たちで菜園など育てる意識 ・家庭菜園や花畑 ・花壇の設置（花の街・除雪）
イ) 利便性	・ＪＲの高架
ウ) 道路	・自転車の専用道路（ＪＲ恵み野駅～ＪＲ恵庭駅）
エ) 交流 [イベント・日常]	・一人ではなく、多くの人が集まるお茶会等を地域でするのはどうだろうか ・地域住民が自ら集まって地域について考える機会をつくるといい
オ) 交流 [スペース・施設]	・学童クラブ ・学区でのふれあい ・若草地区（小・中学校）コミュニティスクールの活用 ・若者が気軽に集える施設 ・子ども食堂の施設 ・親の所得に関係なく子どもの学ぶ場・遊ぶ場 ・地域のふれあい施設（子ども・老人ともに） ・年寄りが集まれる場所が欲しい。総合体育館は遠い ・独居老人が集える施設 ・文化施設（ミュージシャン・音楽・夢創館のような） ・公共施設（柏陽会館・柏陽憩の家に防災活動を取り入れた部屋を備える） ・地域住民が集う場所（バリアフリー）。図書館・カフェ・調理室等の役割を持つ ・コミュニティ施設の整備（柏陽会館・柏陽憩の家） ・いろんな世代のスポーツ、文化の集合施設。レク・勉強会 ・娯楽施設 ・カラオケ ・集会所（１階）と新しい団地の集約 ・恵央町内会の会館がほしい
カ) 活動施設・広場	・空地（災害時に使用） ・体育施設・野球場 ・公園の整備（ゆとりのある・親子がゆっくりできる） ・市民活動を活発に行い発表できる施設 ・スポーツ施設があればよい ・異業種の交流ができる施設（産学官金） ・恵庭市の企業や住民が利用できる施設（企業ＰＲ・会議室・プレザルーム） ・運動公園を作ってほしい（広い年齢層の方が利用できる） ・遊具が買えないなら、自分たちで考えて遊ぶ公園 ・恵庭は川が多いので、川を利用した公園があったらいいと思います ・「花」をテーマとした施設 ・「美しい街づくり」の推進するテーマ館
キ) 市営住宅	・平屋団地が何棟かあっても（作っても）いいのではないか ・団地は３階まで（エレベーター・車いす対応） ・マイノリティ対応の団地・アパートづくり（駅・病院・店近く） ・恵央団地の駐車場出入口が大小合って不便。同じ広さにしてほしい
ク) その他	・ＪＲ恵み野駅内に売店がほしい ・防災センターの誘致 ・高齢者福祉施設の誘致（特養老、サ高住など）

(2)第3回ワークショップ

①実施概要

1) 日時・ 参加者数	・平成30年1月18日(木) 13:30~15:00 参加者数: 21人 (内訳)・専門学校学生: 18人 ・地域住民 : 3人
2) 会場	学校法人産業技術学園 北海道ハイテクノロジー専門学校 第7校舎3階 プレゼンテーション室
3) テーマ	・子どもから高齢者まで、皆が楽しく交流できるきっかけや仕掛けのアイデアは?
4) 周知方法	・第1回地域ワークショップ参加者への郵送案内(平成29年12月24日) ・生活情報紙「ちゃんと」にチラシ及び参加申込票を折込 (平成30年1月11日、12日配布)

②結果概要

1)地域の良い点・誇れる点

ア) 環境	・公園が多く、広い ・花がきれい ・花壇がきれい ・「恵庭」という市の名称に恥じないくらい、花がある ・自然が多い ・住みやすい ・静か ・工場がなく、空がきれい ・ベンチが多い
イ) 利便性	・ＪＲ駅の近くにいろんなサービス施設がある ・ＪＲ駅を基点に商業施設や住宅がある ・ＪＲ駅前に病院がある ・新千歳空港や札幌に近い ・一か所に店が集まっているので生活しやすい ・恵み野地区にスーパーが多い ・フレスポが便利
ウ) 商業施設	・コンビニが多い ・飲食店が多い ・１００円ショップが多い ・美容室が多い
エ) 道路	・道路の舗装がきれい ・道幅が広い
オ) 道の駅	・道の駅が有名になってきた ・道の駅が栄えている
カ) その他	・地域交流が盛ん ・老人ホーム等が多い ・野菜が安く手に入る ・コミュニティーバスが安い ・文教施設がある ・食べ物に力が入っている ・土地が広い

2)地域の課題

ア) 利便性	・ＪＲ恵み野駅に快速が止まらない
イ) 活動施設・広場	・子供が外で遊べる場所が少ない ・みんなで集まって話したりできる場所がない
ウ) 交流 [イベント・日常]	・イベントが少ない ・若い人たちが参加するイベントがあまりない
エ) 商業施設	・セイコーマート以外のコンビニが少ない ・ＪＲ恵み野駅から専門学校までの通学路に、ローソンしかコンビニがない ・銭湯が少ない ・本屋が少ない
オ) 道路	・横断歩道や歩行者信号が少ない
カ) 娯楽	・若者向けの集まれる施設がない ・映画館やボーリング場など、遊べる施設がない ・娯楽施設が少ない ・若者を引き付けるようなものがない ・学生が多いのに学生がメリットを得ることができるものが少ない
キ) その他	・空き家が多い

3) 多世代交流ができるきっかけや仕掛けのアイデア

ア) 利便性	・JRの本数を増やしてほしい ・JR恵み野駅に快速が止まるとよい
イ) 活動施設・広場	・運動用の施設が欲しい ・人工芝のグラウンドが欲しい ・子供が外で遊べる場所を増やす ・恵み野地区に体育館がほしい ・ウィンタースポーツができる場所が欲しい
ウ) 交流 [イベント・日常]	・市や町内会でのイベントを増やす ・地下街をつくって、催し物を多くする ・祭りを開催する ・意見交換会を地域でも多く開く ・防災訓練を行う ・ゲーム大会を開催する ・雪まつりを開く ・町内会だけでなく、学校単位で花植えに参加する ・体育館みたいなホールを作って運動やイベントを開催する ・空いている土地（公園を含め）を使って運動会やフリーマーケットを開催 ・地域対抗の運動会を開催する ・公民館などでサークル活動を行う ・北海道ハイテクノロジー専門学校のIT メディア学科でPC お悩み相談室をする ・ジェネレーションギャップを無くす交流会を開催する ・デジタルデバインド（情報格差）を無くすための交流イベントなどを開催する
エ) 商業施設	・メジャーなカフェ・喫茶店があるとよい ・楽器屋が欲しい ・CDショップが欲しい ・洋服屋が欲しい ・本屋が欲しい
オ) 特産品	・恵庭の特産品のかぼちゃを使ったイベント ・ハロウィンのお祭りを開く ・かぼちゃを使ったレストラン
カ) 娯楽	・ラウンドワンが欲しい ・映画館がほしい ・ゲームセンターを増やしてほしい ・ボーリング場を復活させ大会を開く
キ) その他	・ご近所にあいさつをする ・保育施設を増やし、より多くの若い世代を呼び込む ・千歳市にできた「まちライブラリー」のような場所があるとよい ・JR恵み野駅にエスカレーターを置いてほしい ・まちの中の舗道をロードヒーティングにしてほしい ・温泉に交通機関がほしい

4. 公営住宅におけるPPP／PFI事業事例調査報告

(1) 広島市

① 調査実施概要

調査対象	・ 広島市宮吉島住宅（広島市）
調査日時	・ 平成29年10月4日（水）
調査者	・ 株式会社シー・アイ・エス計画研究所 ・ 恵庭市建設部建築課

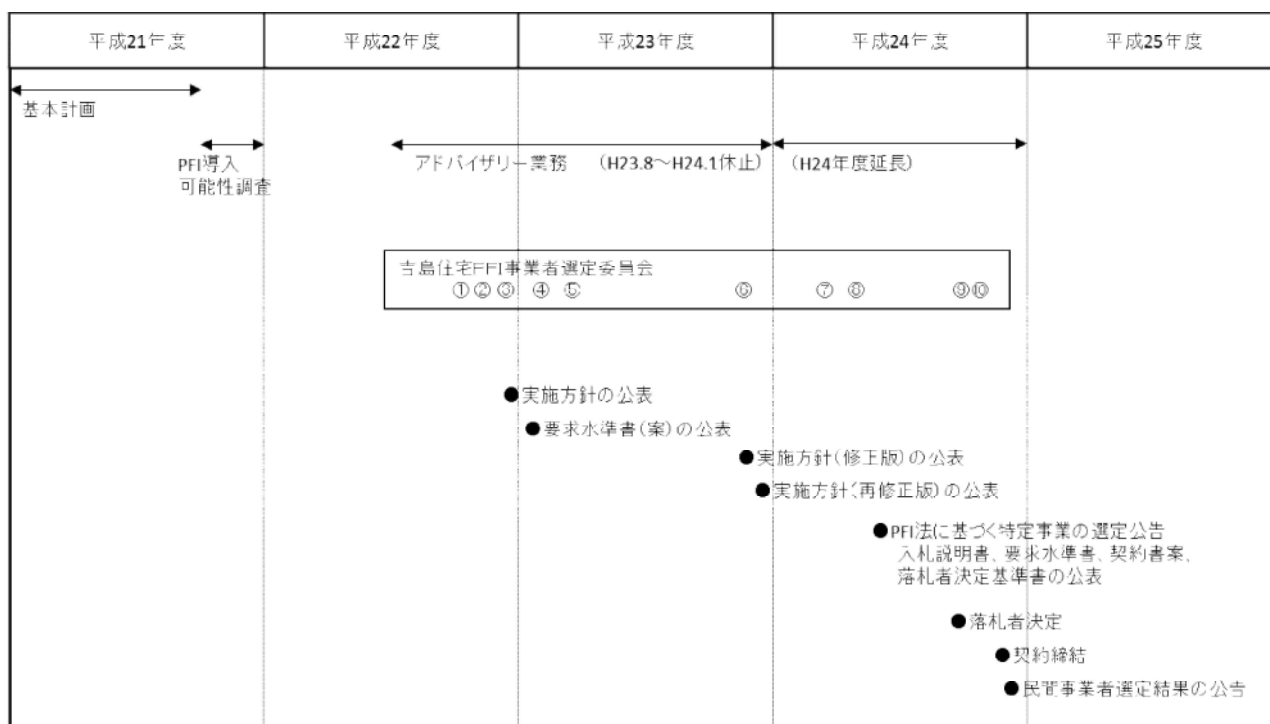
② 事業概要

事業名称	広島市宮吉島住宅更新事業	
事業用地	住所	広島市中区吉島新町一丁目
	敷地面積	約13,000㎡（7区画）
既存住宅概要	管理戸数	228戸（簡二14棟76戸、中耐6棟152戸）
	入居戸数	164戸
事業概要	・事業実施計画の策定 ・市営住宅整備業務（第1期、第2期） ・仮移転支援業務（第1期、第2期） ・余剰地活用業務（第1期、第2期）	
整備する市営住宅の 住戸計画	1DK（約35㎡）	25戸（高齢者単身世帯向け（シルバーハウジング））
	2DK（約45㎡）	5戸（高齢者夫婦世帯向け（シルバーハウジング）） 70戸（高齢者単身世帯及び小家族（2～3人世帯）向け）
	2DK（約55㎡）	65戸（小家族（2～3人世帯）向け）
	3DK（約65㎡）	30戸（家族（3～5人世帯）向け）
	2LDK（約65㎡）	5戸（車いす常用者向け）
	合計	200戸
余剰地活用	・余剰地の位置は、A案、B案の2案から、入札参加者が選択。 ・余剰地活用価格（買取価格）は、区画毎に市が定める下限価格以上であること。	
事業期間	・市営住宅整備業務：特定事業契約の締結日から第2期工事の引渡し終了するH28.9.30までの期間。 ・余剰地活用業務：余剰地の所有権移転後、5年以内に完了させる。	
事業方式	BT方式	
事業者選定方式	総合評価一般競争入札方式	
VFM	12～13%（※特定事業選定時）	

- ・ P F I 事業によるデメリットとして、直接建設よりも行政側の事務負担・手続きが煩雑。法に基づく手続きが非常に多い。特に準備助走期間中、アドバイザリー契約は行っていたが、行政として対応すべき事項が直接建設に比べて多い。メリットとして、余剰地売却によるコストメリットが出る場合は良いと考えるが、それがなければ P F I 事業として取り組むメリットは小さい。
- ・ 吉島住宅建替事業完了後は、建替対象公営住宅がなかったため P F I 案件もない。広島市として吉島住宅建替事業の P F I 事業が最初、かつ現時点でも唯一の P F I 事業。
- ・ 「B T + 指定管理者」と「B T O」の比較では、公営住宅以外の管理物件がないこと、かつ既に公営住宅の指定管理者制度を導入しており吉島住宅のみの管理を P F I 事業に組み込む（B T O とする）ことのメリットが認められないことから、B T 方式となった。
- ・ 地元経済への配慮としては地元企業が構成員に加わることによる加点項目とした。吉島住宅建替事業を仮に直接建設とした場合、この団地の戸数規模であっても地元建設事業者だけによる受注ということはなく、大手建設事業者が必ず入る。
- ・ 入札方式についてはコストメリットを第一優先と考え、総合評価一般競争入札方式とした。

- ・事業推進体制・進捗管理体制としては、本件が広島市の最初のPFI事業であったため、基本的に全て住宅政策課で対応した。庁内会議は本件をPFI事業として実施するという決定までの役割で、それ以降は住宅政策課による対応。団地入居者の移転については住宅整備課による対応。
- ・余剰地活用に伴う複合施設については、余剰地活用企業が施設整備後に土地建物一括で介護事業者へ売却する手法であった。
- ・アドバイザリー契約から事業契約まで3年間かかった。途中、市長選があり中断したが、2年間は必要という考えであった（当初のアドバイザリー契約は2年間）。
- ・公募要件として、余剰地活用について用途提示はしていない。

③事業実施手順・工程



④事業用地の現況写真

現況写真については、参考資料「5. PPP/PFI勉強会開催記録(P.120)」を参照のこと。

(2)大阪府

①調査実施概要

調査対象	・大阪府営枚方田ノ口住宅（大阪府）
調査日時	・平成29年10月5日（木）
調査者	・株式会社シー・アイ・エス計画研究所 ・恵庭市建設部建築課 ・国土交通省住宅局住宅総合整備課

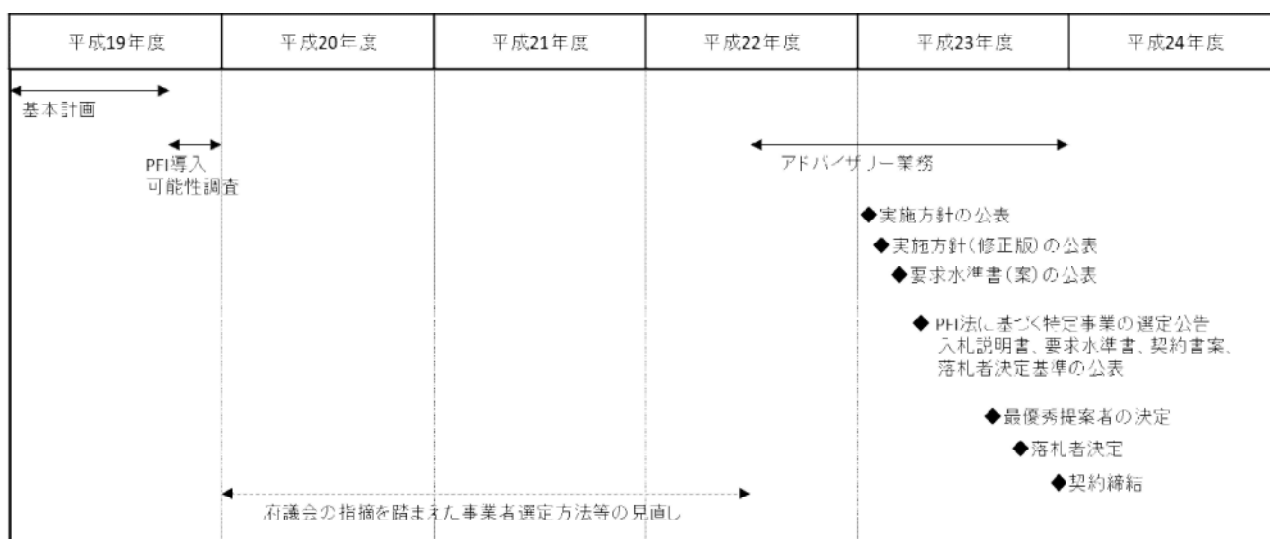
②事業概要

事業名称	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	
事業用地	住所	枚方市交北3丁目
	敷地面積	約23,700㎡
既存住宅概要	管理戸数	320戸（中耐8棟）
	入居戸数	178戸
事業概要	・事業計画の策定 ・府営住宅整備業務 ・入居者移転支援業務 ・用地活用業務	
整備する市営住宅の住戸計画	1DK（約36㎡）	8～10戸
	2DK（約49㎡）	85～89戸
	3DK（約60㎡）	90～94戸
	4DK（約72㎡）	6～8戸
	MAIハウス1DK（約49㎡）	1戸（車いす常用者が居住する世帯向け）
	MAIハウス2DK（約60㎡）	2戸（車いす常用者が居住する世帯向け）
	MAIハウス3DK（約72㎡）	2戸（車いす常用者が居住する世帯向け）
	合計	200戸
用地活用	・活用用地は3,000㎡以上とし、事業区域の東側に配すること。 ・活用用地の対価（買取価格）は、府が行う鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正性を審査する。 ※下限価格の設定は無い。	
事業期間	・府営住宅整備業務：特定事業契約の締結日から建替住宅整備、本移転が終了するまでの間、概ね3年間。 ・用地活用業務：提案書に基づき、別途協議する。	
事業方式	BT方式	
事業者選定方式	総合評価一般競争入札方式	
VFM	3.8%（※特定事業選定時）	

- ・「PFI事業として入札まで2年あれば足りる」というのが基本的な考えだが、田ノ口住宅の場合5年間程要した。直前の吹田竹見台住宅の入札審査において、府財政負担が最も少ない提案が最優秀提案として選定されない事案が発生したため、入札審査方法の見直しを図る必要が生じた。そのため遅れが生じた。
- ・仮移転、移転支援業務については、法に基づく行為は府が実施し、それ以外を民間事業者に任せるという考え方。民間借家を探すこと（斡旋）や、引越し業者を選定、日程調整すること等、府直轄ではできない（すべて、住民に負担をかけていた）ため、サービスの質が高まっていると考える。
- ・入札説明書に記載した入居者の仮移転戸数、住宅替戸数については、府自ら住民に聞き取り調査している。よって、PFI事業者と入居者が揉めるということは基本的にはない。実際に住んでいないはずの人が住んでいたなど、想定外事象、もめた場合などは支援業務対象から外して府で引き取った。そのことによる事業全体の遅れは府のリスクとしている。
- ・地元経済配慮という考え方はない。中小企業加算点を設けている。

- 直接建設とPFI事業での業務負担の大小としては、入居者移転業務に関してPFI事業の方が相当軽減される。工事に係る業務負担は直接建設とそれほど変わらない。事業準備についてはPFI事業の方が相当負担が大きい。トータルで考えると業務負担の差は小さい。
- 業務推進体制は技術担当2名＋入居者移転担当2名。業務としてPFI事業だけを担当していた訳ではなく、別件の直接建設も担当していた。PFI事業の担当者が1人だけでは事業実施は無理と考える。
- PFI事業メリットを引き出す要件として、開発需要の見込める余剰地活用をセットできるか否かが重要。また、工区が2つ以上に分かれる事業の場合、直接建設であればタイムラグが必ず発生するが、民間活力導入の場合は同時進行（並行実施）ということもあり得るため、事業完了時期が早まりPFI事業が有利になる。

③事業実施手順・工程



④事業用地の現況写真

現況写真については、参考資料「5. PPP/PFI勉強会開催記録(P.123)」を参照のこと。

(3)小松市

①調査実施概要

調査対象	・小松市宮川辺町住宅（石川県小松市）
調査日時	・平成29年12月12日（火）
調査者	・株式会社シー・アイ・エス計画研究所

②事業概要

事業名称	小松市宮川辺町住宅建替事業			
事業用地	住所	小松市川辺町3－60他		
	敷地面積	約18,000㎡		
既存住宅概要	管理戸数	145戸（簡平、簡二31棟）		
	入居戸数	94戸（事業契約締結時点）		
事業概要	・事業計画の策定 ・市営住宅整備業務 ・余剰地活用業務（付帯事業）			
整備する市営住宅の 住戸計画		第一エ区（Aブロック）	第二エ区（Bブロック）	合計
	1LDK（50㎡標準）	25戸	25戸	50戸
	2LDK（65㎡標準）	25戸	10戸	35戸
	3LDK（75㎡標準）	20戸	5戸	25戸
	合計	70戸	40戸	110戸
余剰地活用	・宅地開発を実施すること。一部収益施設や福祉施設の設置は余剰地の30％までは可能とする。 ・余剰地売却価格（買取価格）は、予定価格以上で提案すること（下回る場合は失格）。			
事業期間	・特定事業契約の締結日（H20.12議会承認）から第二期建替住宅の買取り（H24.1）までの間。			
事業方式	BT方式			
事業者選定方式	総合評価一般競争入札方式			
VFM	7.0％（特定事業選定時） ※契約金額に基づくVFMは算出していない。			

- ・当初、市営住宅建替事業をPFI事業として実施していく認識はなかったが、検討経緯の中で事業手続きのフォーマットとして「PFI法に基づく手続き」を採用した。
- ・市役所として余剰地活用（宅地開発）のノウハウがなく、市営住宅建替事業との一括発注でまちづくりを推進することを目的として「PFI事業」を採用した。
- ・「VFM7.0%」は市営住宅建替事業部分のみのLCC比較で算出している。
 - 余剰地活用（宅地開発）は民間事業であり公共（行政）が関与することはないため、VFM算出は市営住宅建替事業部分のみとした。
 - 「VFM7.0%」と算出した「PFI事業のLCC」を「市営住宅整備に係る対価の予定価格（買取上限額）」として設定した（予定価格を上回る提案は失格となる）。
- ・入居者移転支援業務については民間側の事業リスクになると判断したため組み込まないこととした。
- ・地元経済への配慮として、以下の工夫がなされている。
 - 建設事業者の資格要件：「建設業法第3条第1項の許可に係る営業所の所在地が小松市内にあること」
 - 審査基準「地元への貢献」：
 - 「地元企業等の積極的な参画など地元経済への配慮」・・・5点／定性点70点
 - ※総合評点（100点）＝定量点（30点）＋定性点（70点）

③事業実施手順・工程

平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
←→ PFI導入可能性調査 (H19.7~11)	←→ アドバイザリー業務 (H20.4~7) 3/24: 実施方針の公表 4/23: 実施方針(修正版)の公表 ◆債務負担に係る議決 5/21: PFI法に基づく特定事業の選定公告 6/5: 入札公告 (入札説明書、要求水準書、契約書案、落札者決定基準書の公表) 10/31: 落札候補者の決定 11/21: 事業者選定結果の公表 12/17: 契約締結(◆議決)	←→ 仮移転 解体 第1期工事	←→ 移転 解体 ◆買取り (第1期) ◆余剰地売却	第2期工事 ←→ 移転 ◆買取り (第2期)

④事業用地の現況写真

最寄バス停から2号棟を望む



1号棟全景



既存住棟で使われていた地元産瓦を再利用



戸建宅地開発した余剰地から3号棟を望む



5. PPP/PFI 勉強会開催記録

(1)開催の主旨

地元企業・検討体制委員等を対象として、事業の先進事例等の取組みなどを通して、公営住宅における民間活用事業やPPP/PFI事業等の理解醸成を図ることを目的とした。

(2)開催経緯

第1回	日時	平成29年9月1日（金）10:00～12:00
	会場	恵庭商工会議所 中会議室
	（講演前説明）PPP/PFIについて（事業方式等の概要と比較）	
	テーマ1：恵庭市におけるPPP/PFIの取組について	
	○恵庭市PPPに関する基本方針について 【講師】恵庭市建設部建築課 ○緑と語らいの広場複合施設整備事業概要について 【講師】恵庭市企画振興部まちづくり推進課	
第2回	テーマ2：北海道内における民間等との連携による公営住宅整備の事例	
	○当別町「住みよい本町地区検討プロジェクト」における検討について 【講師】株式会社ノーザンクロス 都市政策事業部 ○「釧路町コレクティブハウジング（公営住宅）＋地区福祉拠点施設運営（NPO法人による優先使用権）」の事例について 【講師】株式会社シー・アイ・エス計画研究所	
	日時	平成29年10月18日（金）13:30～15:30
	会場	恵庭商工会議所 大会議室
	テーマ：北海道内におけるPFI事業の事例 ～ファイナンスから見る、PFI事業を通じた地域の活性化について	
第3回	○北海道内におけるPFI事業の活用事例について 【講師】北洋銀行ソリューション部 フィナンシャルソリューショングループ ○北海道銀行におけるPFI事業の事例 【講師】北海道銀行 地域振興公務部	
	日時	平成29年11月9日（木）10:00～12:00
	会場	恵庭市民会館 2階 大会議室
	テーマ1：公営住宅整備におけるPPP/PFI事業の視察報告	
	・広島市営吉島住宅 ・大阪府営牧原田ノ口住宅 【講師】株式会社シー・アイ・エス計画研究所	
第3回	テーマ2：PFI事業による公営住宅整備の事例	
	【講師】株式会社市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	

※各回の資料については、講師が公表を認めたもののみを掲載している。

(3)開催概要

①第1回勉強会

1) 日 時	平成29年9月1日(金) 10:00~12:00
2) 会 場	恵庭商工会議所 中会議室
3) 講演前説明	PPP/PFIについて(事業方式等の概要と比較)
4) プログラム	テーマ1: 恵庭市におけるPPP/PFIの取組について ○恵庭市PPPに関する基本方針について 【講師】 恵庭市建設部建築課 ○緑と語らいの広場複合施設整備事業概要について 【講師】 恵庭市企画振興部まちづくり推進課 テーマ2: 北海道内における民間等との連携による公営住宅整備の事例 ○当別町「住みよい本町地区検討プロジェクト」における検討について 【講師】 株式会社ノーザンクロス 都市政策事業部 ○「釧路町コレクティブハウジング(公営住宅)+地区福祉拠点施設運営(NPO法人による優先使用权)」の事例について 【講師】 株式会社シー・アイ・エス計画研究所
5) 参加者数	参加者数: 43名

※テーマ2の資料は全て非公開資料のため掲載していない。

【対象市区町村】北海道恵庭市

【人口】69,702人

【対象団地名】市営柏陽団地・恵央団地

【管内の公営住宅管理戸数】1,216戸

検討対象団地／事業の概要

【事業開始予定年度】平成32年度

- ①管理戸数：72棟328戸。内、入居277世帯（入居率84.5%） ②敷地面積：52,099㎡
 ③建設年度：昭和46～52年、簡平＝48棟184戸、簡二＝24棟144戸
 ④入居世帯像：◇11歳以下の子供がいる世帯＝13世帯（4.7%）
 ◇65歳以上の高齢者がいる世帯＝187世帯（67.5%）※①～④は柏陽団地の現況
 ⑤事業の概要（整備方針）：・JR恵み野駅近く、大規模団地で、建替。柏陽・恵央団地の一体的展開
《現状（既存）》 ●柏陽団地：72棟328戸
 ●恵央団地：5棟182戸
《整備後》 ●柏陽団地：70戸（平成38年度までに35戸）
 ●恵央団地：今後の整備＝70戸（柏陽団地の移転分）／既存とあわせて252戸

検討体制

- 事業事務局：・（株）シー・アイ・エス計画研究所
 ・恵庭市建設部建築課
 ●検討推進体制：
 ①**検討会**：民間活用事業に参画・連携が想定される地元事業者・金融等
 →建設業協会、商工会議所、建築士会恵庭支部、市内でサ高住を展開する事業者、地元銀行等
 ②**（市役所）庁内会議**：関連部部長8名
 →行政内部の事業意向の把握、合意形成

基本構想策定に向けて解決すべき課題／検討すべき内容

【解決すべき課題】

- 高齢化率が低い恵庭市であるが、将来の人口減等の対応に向けて、よりコンパクトで住みやすいまちづくりを市民協働で進めていく必要性
- 柏陽団地建替を契機に、多様な世代が暮らすまちづくりに向けた、民間活力も視野に入れた整備の必要性。これによる市財政負担の縮減
- 団地建替における、現入居者の計画的な移転・仮住まい等の必要性
- 団地敷地は「第1種低層住居専用地域」指定のため、中高層住棟や地域拠点施設、店舗等の整備に当たっては用途地域の変更が必要

【検討・取組において活用・連携可能な恵庭市のポテンシャル】

- 市による、世代を越え多くの市民が集う多目的複合施設整備ノウハウ
- 市との包括連携協定を締結している市内大学・専門学校との連携

【検討すべき内容（本事業で実施する内容）】

- 地域ニーズの把握、地区に必要とされるサービス・機能の的確な把握
- 公営住宅団地併設で、より整備効果が高まる地域拠点施設等の検討
- 柏陽団地建替における民間活用事業手法（BT方式、BTO方式、BOT方式、DB方式など）の整理、方向性の検討
- 建替時の住宅・住棟の集約化で創出される余剰地への、民間高齢者向け住宅・福祉施設等の誘致や宅地分譲の可能性の検討
- 民間活力導入を推進・実現するための体制・仕組みなどの検討
- 隣接・連続する柏陽団地・恵央団地と3つの公園の景観的連続性を持つ整備による「花のまち・恵庭」らしい地域づくりの方向性の検討
- 現入居者の世帯属性・意向等を踏まえた計画的な移転手法の検討
- 柏陽団地の多様な土地利用に向けた、用途地域変更の流れの確認

検討推進にあたっての工夫、仕掛け等

- 勉強会の開催（3回予定）**：対象者／地元企業・検討体制メンバーを中心に、市民参加も募る
 テーマ／公営住宅整備における民間活用事業・PFI事業について
- 地域住民向けアンケート調査の実施**：対象／市営住宅柏陽団地・恵央団地を含む柏陽町、恵央町、中島町一部の計2,900世帯
- 地域ワークショップの開催**：参加者／柏陽町・恵央町住民、検討会メンバー、恵庭地区まちづくり市民委員会等
 テーマ／地区の課題、将来のまちづくり、必要なサービス・事業等のアイデア出し
- 地元関連事業者へのヒアリング**：民間活用事業として参画しやすい条件、参画可能な事業範囲・サービス等のヒアリング

PPP/PFIの概念図、各類型のスキーム図

PPP/PFIの概念図

PPP (Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

【類型Ⅰ】
公共施設等運営権制度を活用した
PFI事業（コンセッション事業）

【類型Ⅱ】
収益施設の併設・活用など事業収入等で
費用を回収する
PPP/PFI事業
（収益型事業）

【類型Ⅳ】
その他の
PPP/PFI事業
①サービス購入型PFI事業
②包括的民間委託

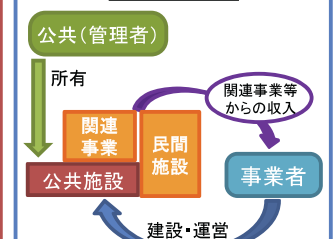
【類型Ⅲ】
公的不動産の有効活用を図るPPP事業
（公的不動産利活用事業）

各類型のスキーム図（※以下は、各類型の一例）

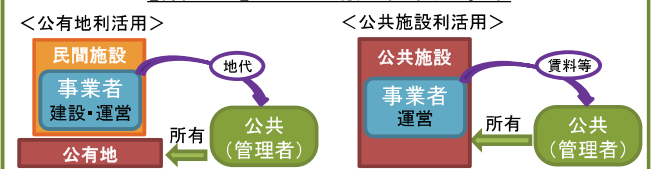
【類型Ⅰ】 コンセッション事業



【類型Ⅱ】 収益型事業

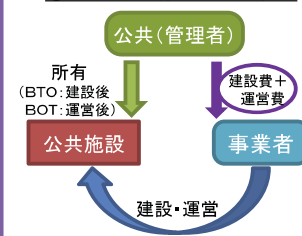


【類型Ⅲ】公的不動産利活用事業

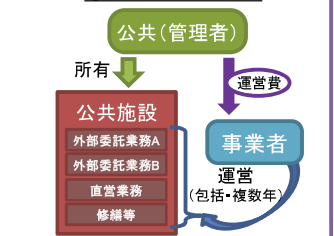


【類型Ⅳ】その他のPPP/PFI事業

①サービス購入型PFI事業



②包括的民間委託



■主なPPP／PFIの方式について

1. 公共施設等の設計・建設・改修・維持管理・運営等を行う方式

PFI	BTO 方式	・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。																
		・業務範囲は、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的。																
		・対価は、維持管理・運営期間に支払うことが一般的。																
		<table><tr><td>民間側の業務範囲→</td><td>設計</td><td>建設</td><td>維持管理・運営</td></tr><tr><td>業務範囲</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>契約形態</td><td colspan="3">事業契約</td></tr><tr><td>民間の契約主体</td><td colspan="3">特別目的会社(SPC)が多い</td></tr></table>	民間側の業務範囲→	設計	建設	維持管理・運営	業務範囲	○	○	○	契約形態	事業契約			民間の契約主体	特別目的会社(SPC)が多い		
		民間側の業務範囲→	設計	建設	維持管理・運営													
	業務範囲	○	○	○														
	契約形態	事業契約																
	民間の契約主体	特別目的会社(SPC)が多い																
	※特別目的会社(SPC): 特定の事業目的のために成立される会社。PFIでは通常、SPCによる事業運営がなされる。																	
	B=Build(建設)、T=Transfer(所有権移転)、O=Operate(運営)																	
BOT 方式	・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。																	
	・業務範囲と契約はBTO方式と同じ。																	
BOO 方式	・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側に施設の所有権移転がない方式。																	
	・業務範囲と契約はBTO方式と同じ。																	
BT 方式	・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式。																	
	・業務範囲に、設計・建設を含むことが一般的。																	
RO 方式	・既存の公共施設等の所有権を公共側が所有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式。																	
	・業務範囲と契約はBTO方式と同じ。																	

PFI 以外の 手法	DBO方式	・民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式。																
		・施設の所有、資金調達に関しては公共が行う方式(PFIとは異なる)。																
		・業務範囲は、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的。																
		・設計・建設の対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的。																
		<table><tr><td>民間側の業務範囲→</td><td>設計</td><td>建設</td><td>維持管理・運営</td></tr><tr><td>業務範囲</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>契約形態</td><td colspan="2">工事請負契約</td><td>事業契約</td></tr><tr><td>民間の契約主体</td><td colspan="2">建設会社又は JV(設計会社と建設会社)</td><td>特別目的会社 (SPC)が多い</td></tr></table>	民間側の業務範囲→	設計	建設	維持管理・運営	業務範囲	○	○	○	契約形態	工事請負契約		事業契約	民間の契約主体	建設会社又は JV(設計会社と建設会社)		特別目的会社 (SPC)が多い
		民間側の業務範囲→	設計	建設	維持管理・運営													
業務範囲	○	○	○															
契約形態	工事請負契約		事業契約															
民間の契約主体	建設会社又は JV(設計会社と建設会社)		特別目的会社 (SPC)が多い															
D＝Design(設計)、B＝Build(建設)、O＝Operate(運営)																		

2. 公共施設等の維持管理・運営等を行う方式

PFI	公共施設等 運営事業 (コンセッション事業)	・利用料金を収受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が長期に渡る運営権を取得(購入)し、施設の維持管理、・営を行う方式。 ・次に掲げる事項の全てに該当する場合に採用することができる。 1) 公共施設等の管理者等が公共施設等の所有権を有していること 2) 公共施設等が利用料金の徴収を行うものであること ・根拠法は PFI 法であり、新設の場合は、公共施設の整備を PFI 事業として実施した後、管理運営に公共施設等運営権制度を活用する。
	O方式	・民間事業者が公共施設等の維持管理・運営等を長期契約等により一括発注や性能発注※する方式。
		O=Operate(運営)
PFI 以外の 手法	指定管理者制度	・地方公共団地が公の維持管理・運営等を管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる手法。
	包括的民間委託	・公共施設等の維持管理・運営段階における複数業務・複数年度の性能発注による業務委託。

※性能発注：発注者が業務の具体的な仕様・条件を細かく規定して発注する仕様発注ではなく、アウトプット（性能）に着目して民間事業者が果たすべき義務を規定して発注する方式。

テーマ1

恵庭市におけるPPP／PFIの取組について

恵庭市建設部建築課

恵庭市企画振興部まちづくり推進課

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について
2. （仮）緑と語らいの広場複合施設整備事業概要について

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について (H28.3)

恵庭市PPPに関する 基本方針

平成28年3月
北海道恵庭市

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

PPPとは・・・

PPPとは、Public-Private-Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略称で、公共サービスの提供に関し、行政と民間等の連携した取組みを総称した言葉。

PPPには、PFI、指定管理者制度、公設民営、市場化テスト、包括的民間委託のほか、一般的な民間委託であるアウトソーシングなどがあり、官民の連携に関するあらゆる手法を総称するもの。

策定の意義

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

【これまでに行ったPPPの手法による主な事業一覧】

手法	実施施設等
指定管理者制度	福祉関係施設（憩の家ほか）、屋内体育施設（総合体育館ほか）、屋外体育施設（陸上競技場、野球場、水泳プールほか）、公園緑地等、社会教育施設（市民会館ほか）、火葬場・墓園、道と川の駅
公設民営	こすもす保育園
民設民営	さくら保育園、なのはな保育園
アウトソーシング（民間委託）	施設維持管理委託、電算処理に係る委託など

策定の意義

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

○これまでの取組みと課題

恵庭市のPPPへの取組み→行政改革の一環

平成16年度 指定管理者制度の導入と民間委託を推進

平成24年度 恵庭市官民協力に関する推進本部会議設置

「官民協力（PPP）の推進」を図る

- ➡ PPPの事業化に向けた事業の洗い出し
- ➡ 事業化に向けた検討・進行管理
- ➡ 職員の理解不足、庁内意識の醸成

策定の意義

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

○策定の背景と目的

- ・ 少子高齢化、人口減少社会 → 税収の減少と社会保障費の増加
- ・ 市民のニーズの多様化・複雑化 → ニーズに応じたサービスの提供維持



行政のみのサービス提供が難しくなるという状況の下、民間等によるサービスの提供を検討する時期

民間等によるサービスの提供

民間等がもつ様々なノウハウを活用

サービスそのものの充実化

民間資金の循環を促し、地域経済発展の礎

方針の大綱

1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

1 民間活力を活用した事業実施の検討

民間等が有するノウハウや専門知識等を活用できる事業について、積極的に事業化の検討を行うとともに、共通事業の統一化など、既存の枠組みを超えた事業化の検討を行う。

2 適切なPPP手法の選択

PPPの各手法の特性に応じたPPPの事業化を目指すこととする。なお、事業化にあたっては、担い手となる民間等の創意工夫が発揮できるような事業構成を勘案することとする。

3 PPPの活用に向けた職員の意識の醸成

PPPはサービス水準の維持と向上のための取組みであることを意識するとともに、事務事業効率化の観点からも必要な取組みであることを認識するものとする。

PPP対象事業選定手順

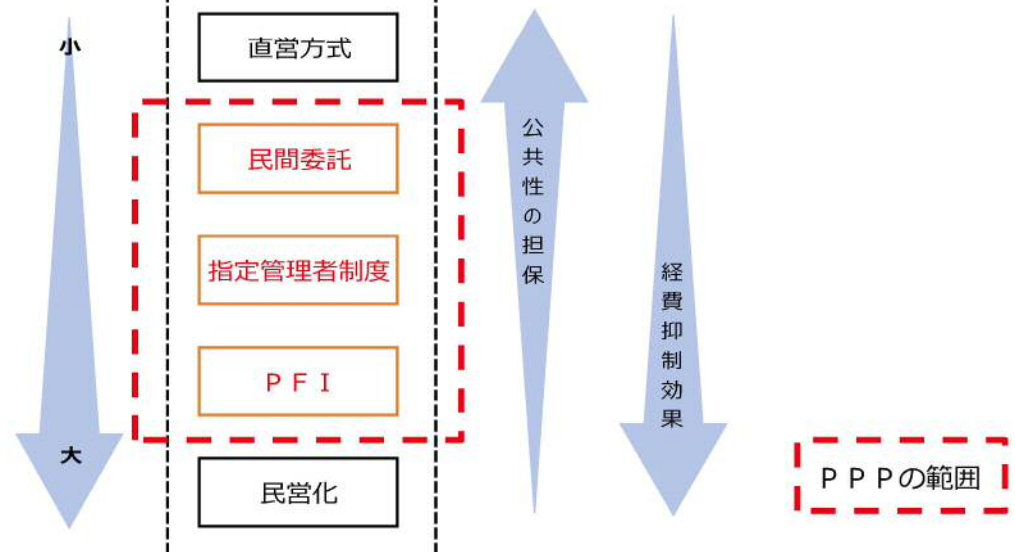
1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

○事業の範囲

民間関与の度合

手法

導入効果



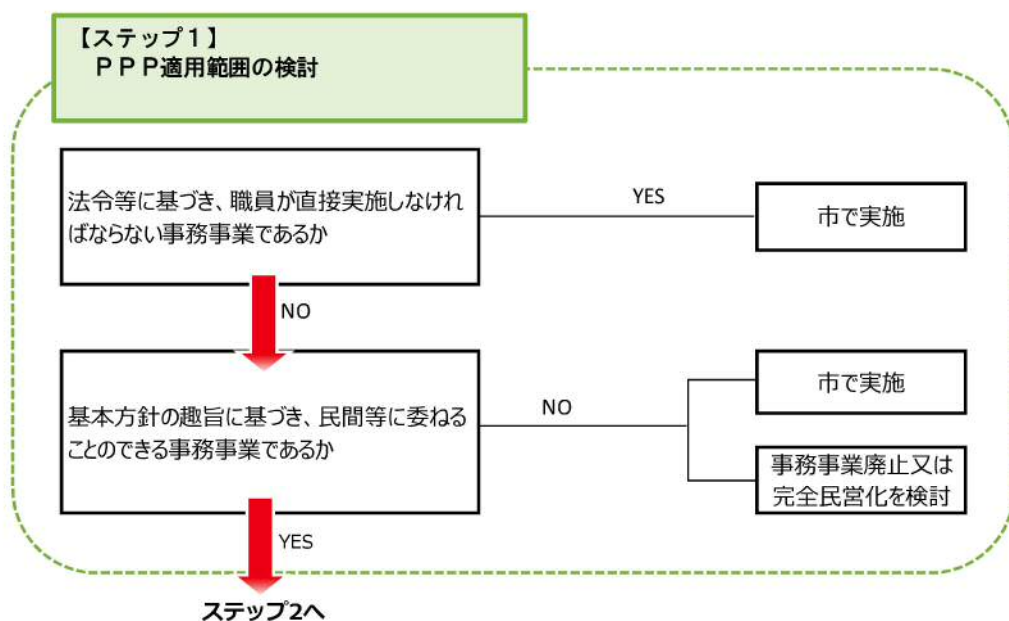
恵庭市におけるPPP/PFIの取組について

9/20

PPP対象事業選定手順

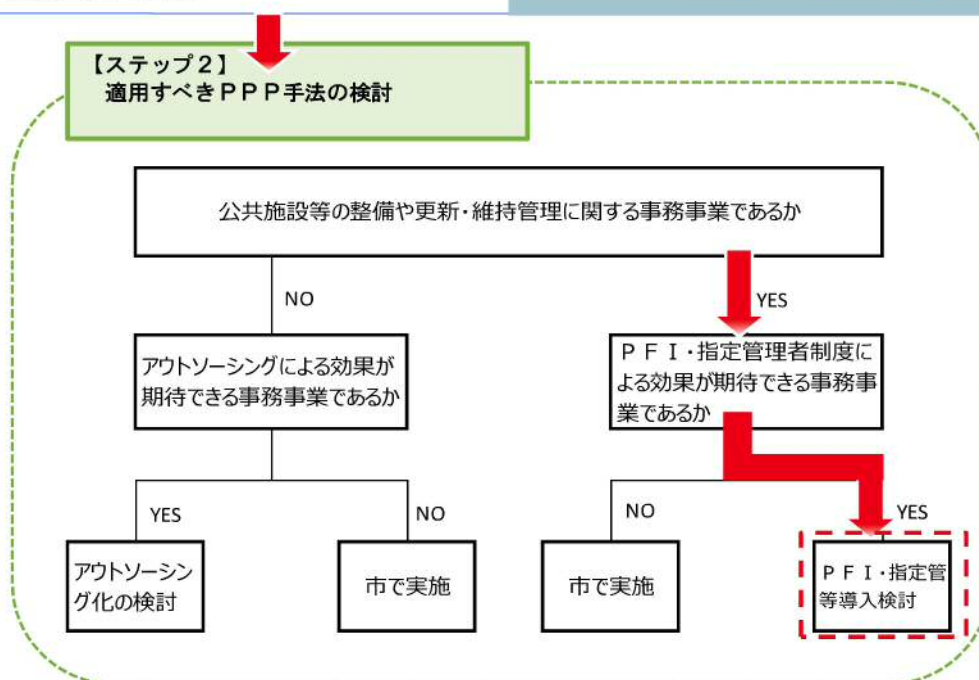
1. 恵庭市PPPに関する基本方針について

○検討の方法



恵庭市におけるPPP/PFIの取組について

10/20



2. （仮）緑と語らいの広場複合施設整備 事業概要について

緑と語らいの広場整備の概要



13/20

緑と語らいの広場整備の概要

<事業スキーム>

【事業方式】

定期借地権方式（賃貸借）

恵庭市が所有する土地に（事業用定期借地権を設定し）民間事業者が（自ら資金調達を行い、経営能力・技術的能力を活用する）建物を建設し建物の維持・運営管理を行う。

恵庭市は、公共部分について建物の一部を賃借する。

【役割分担】

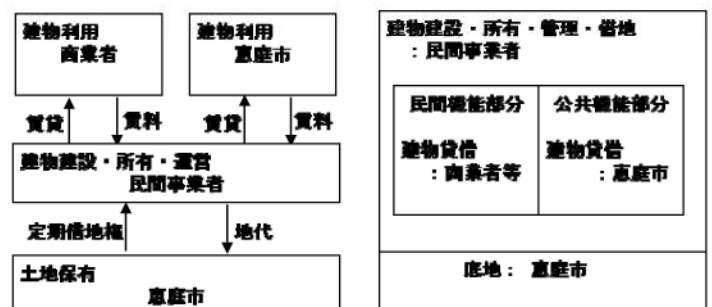
資金調達：事業者

設計・建設：事業者

施設所有：事業者

建物維持管理：事業者

運営（公共部分）：市（一部指定管理等）



14/20

緑と語らいの広場整備の概要

<スケジュール>

	12月	H29年1月～6月	7月～12月	H30年1月～3月	4月～
審査会（ヒアリング・審査・選考） ＜最優秀提案者の決定＞	◎12月8日				
覚書の締結	◎12月21日				
基本・実施設計					
基本協定締結			◎7月中旬		
工事（8月～2月）					
引越し					
供用開始					

15/20

緑と語らいの広場整備の概要

駅周辺における公共施設の集約と民間施設誘致による賑わいの創出に向け、
公共的機能と民間機能を集約した複合施設の整備

【事業主体】

アルファコート株式会社

【住所】

恵庭市緑町2丁目87-2

【施設規模】

【構 造】 鉄骨造 地上2階

【延床面積】 約3,800㎡

【駐 車 場】 約110台

【導入機能】

【民間部分】 約1,400㎡

- ・健康増進機能（フィットネスクラブ・スポーツクラブ）：宮の森スポーツ倶楽部
- ・生活利便機能（イートイン付コンビニエンスストア）：セイコーマート
- ・地域情報発信機能：FM e-niwa

【公共部分】 約2,400㎡

- ・市民活動センター、保健センター、図書分館、学童クラブ、児童館、子育て支援、憩の家、夜間診療所

【土地の貸付】

【事業用定期借地権期間】 30年

【工事着手及びオープン予定時期】

- ・工事着手時期：平成29年（2017年）8月予定
- ・供用開始時期：平成30年（2018年）4月予定

【年間想定来場者数】

施設全体：約40万人程度（公共部分：約10万人程度、民間部分：約30万人程度）

16/20

緑と語らいの広場整備の概要

<事業コンセプト・基本方針>

3rd place= そこからの場所

ー「エキマエ」に波及する施設づくりー

3rd placeとは、職場や学校でもなく家でもない「もうひとつの居場所」を意味します。どこからでも拘束されない時間を豊かに健やかに過ごすことは、恵庭市がこれまで取り組まれてきた子どもを中心とした施設づくりの基本理念と考えております。私たちは「緑と語らいの広場」を多世代が集まる3rd placeにしたいと考えます。



STEP 1 3rd place

まずは人を集める

公共ゾーンの主たる機能として、健康・交流・図書部門が計画されています。私たちはこれらの機能と融合し相乗効果を起こすような民間機能の在り方を考えます。

- 【健康部門】市民の健康をサポートする機能 **健康増進機能** >>> フィットネス
- 【交流部門】長時間滞在をサポートする機能 **生活利便機能** >>> コンビニカフェ
- 【図書部門】読書の空間をサポートする機能 **知育創造機能** >>> 温室図書館

公共事業の集約化と民間事業が連携することで、幅広いプログラム展開、多世代交流が生まれます。これらのコンテンツへ展開する場として従来の図書機能から発展した「温室図書館」を施設を中心につくります。そこから各プログラムへ展開しやすいゾーニング計画を行います。

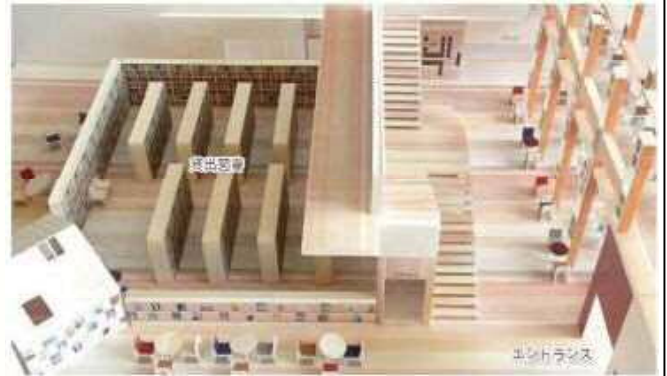


STEP 2 「そこからの場所」

エキマエへの人の流れをつくる

「温室図書館」は5つのコンテンツ「Kids・健康増進・学び・生活利便・地域」を核に、多様な興味・交流・アクティビティーに出会える「そこからの場所」を創出します。3rd placeが「そこからの場所」となり、多世代交流・賑わいが生まれ、駅前通りの人の流れ、周辺地域への波及へとつながる相乗効果を生み出します。

<内観イメージ図>



17/20

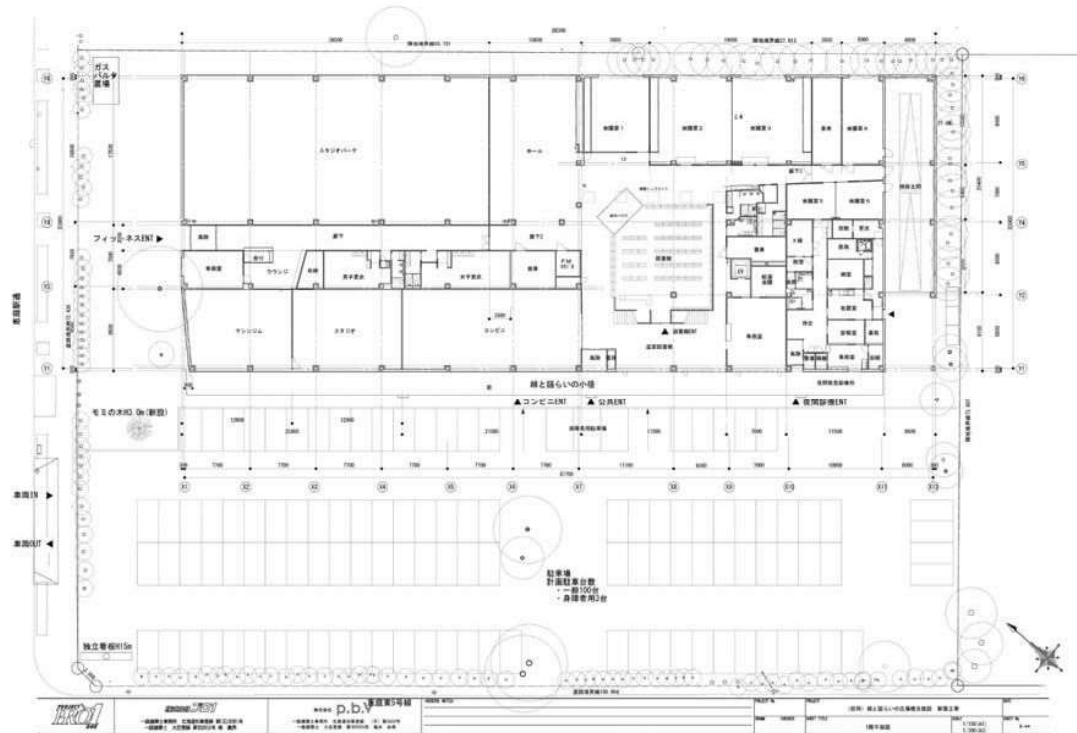
緑と語らいの広場整備の概要



18/20

緑と語らいの広場整備の概要

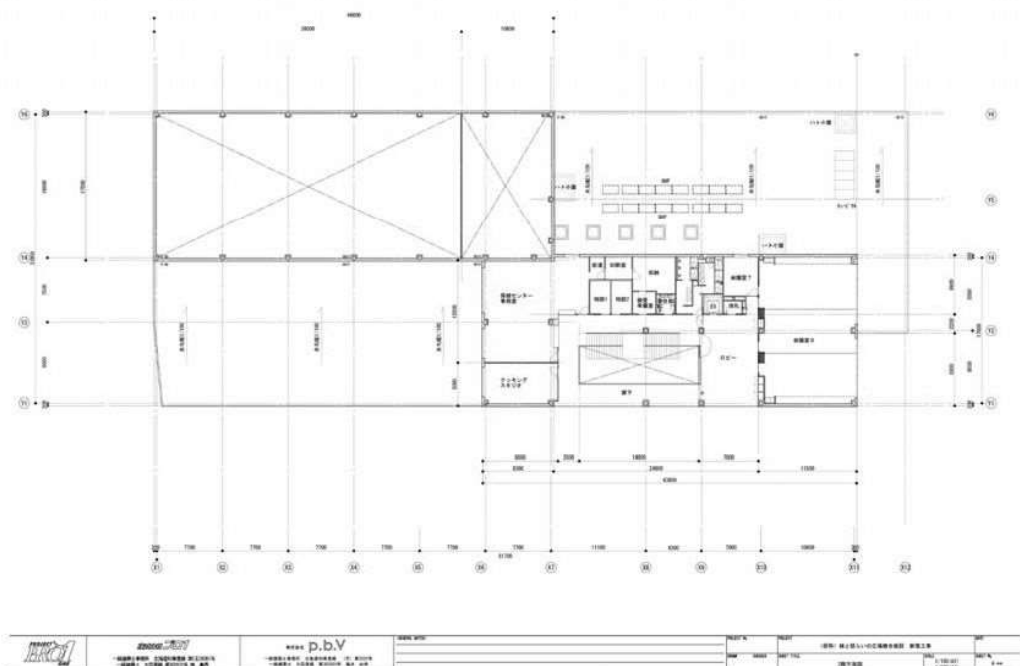
< 1F平面図 >



19/20

緑と語らいの広場整備の概要

< 2F平面図 >



20/20

緑と語らいの広場整備の概要

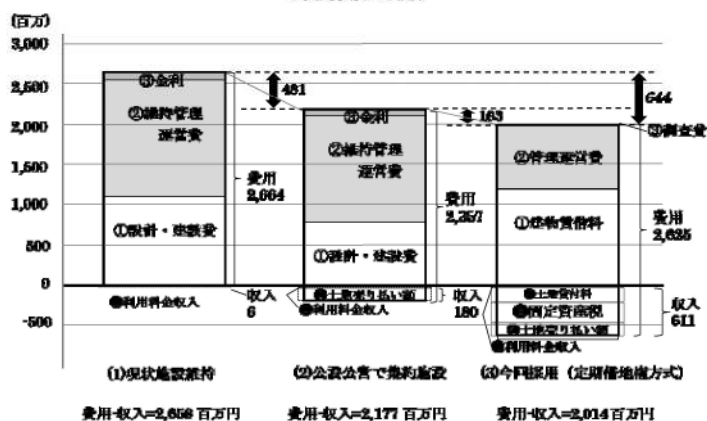
＜費用検討＞

(1) 現在施設を維持した場合	
＋①設計・建設費(大規模改修又は建替) ※児童館建替、市民活動センター・保健センター大規模改修、 憩の家大規模改修及び建替(※除く学童クラブ)	: 1,104 百万円
＋②維持管理運営費(30年間)	: 1,465 百万円
＋③金利	: 95 百万円
－④利用料金収入(30年間)	: 6 百万円
計	: 2,658 百万円

(2) 集約施設を公設公営で行った場合	
＋①設計・建設費・更新費・解体費	: 962 百万円
＋②維持管理運営費(建物に関する分30年間) (光熱水費・点検委託・修繕費等)	: 1,324 百万円
＋③金利	: 71 百万円
－④利用料金収入(30年間)	: 18 百万円
－⑤土地売り払い額(市民活動センター、児童館、福住憩の家)	: 162 百万円
計	: 2,177 百万円

(3) 今回採用のPPP方式(定期借地権方式)の場合	
＋①賃料(30年間)	: 1,812 百万円
＋②管理運営費(30年間)(光熱水費等)	: 801 百万円
＋③調査費	: 12 百万円
－④利用料金収入(30年間)	: 18 百万円
－⑤土地賃付料(30年間)	: 179 百万円
－⑥固定資産税(30年間)	: 252 百万円
－⑦土地売り払い額(市民活動センター、児童館、福住憩の家)	: 162 百万円
計	: 2,014 百万円

◆費用試算の比較



【軽減されるリスク】

- ・資金調達リスク
- ・不可抗力・法令変更によるリスク(建物に関するもの)
- ・維持管理費リスク(市の責めに帰すべき事由を除く)
- ・大規模修繕リスク
- ・駐車場・駐輪場運営リスク
- ・第三者賠償リスク(建物に関するもの)
- ・建物解体リスク など

②第2回勉強会

1) 日 時	平成29年10月18日(金) 13:30~15:30
2) 会 場	恵庭商工会議所 大会議室
3) プログラム	テーマ：北海道内におけるPFI事業の事例 ～ファイナンスから見る、PFI事業を通じた地域の活性化について ○北海道内におけるPFI事業の活用事例について 【講師】北洋銀行 ソリューション部 フィナンシャルソリューショングループ ○北海道銀行におけるPFI事業の事例 【講師】北海道銀行 地域振興公務部
4) 参加者数	参加者数：28名

※第2回勉強会資料は全て非公開資料のため掲載していない。

③第3回勉強会

1) 日 時	平成29年11月9日(木) 10:00~12:00
2) 会 場	恵庭市民会館 2階 大会議室
3) プログラム	テーマ1：公営住宅整備におけるPPP/PFI事業の視察報告 ・広島市宮吉島住宅 ・大阪府宮牧原田ノ口住宅 【講師】株式会社シー・アイ・エス計画研究所 テーマ2：PFI事業による公営住宅整備の事例 【講師】株式会社市浦ハウジング&プランニング 大阪支店
4) 参加者数	参加者数：33名

※テーマ2の資料は非公開資料のため掲載していない。

第3回 市営住宅柏陽・恵中央団地建替事業PPP／PFI勉強会
公営住宅におけるPPP／PFI事業の視察報告

- (1) 広島市営吉島住宅
(2) 大阪府営枚方田ノ口住宅

平成29年11月9日
株式会社シー・アイ・エス計画研究所

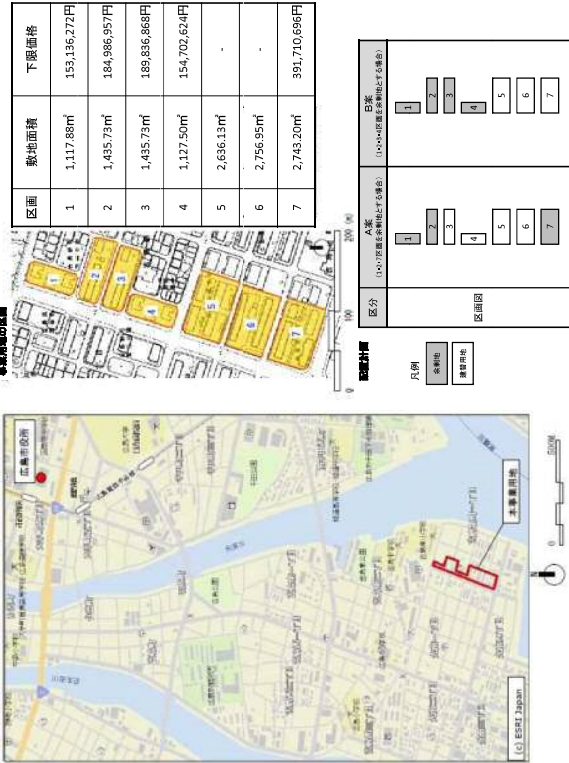
(1) 広島市営吉島住宅

1 事業概要(特定事業選定公告、入札説明書より)

事業名称	広島市営吉島住宅更新事業
事業用地	住所 広島市中区吉島新町一丁目 敷地面積 約13,000㎡(7区画)
既存市営住宅概要	管理戸数 228戸(南二4棟70戸、中割6棟152戸) 入居戸数 164戸
事業概要	・事業実施計画の策定 ・市営住宅整備業務(第1期、第2期) ・仮移転支援業務(第1期、第2期) ・余剰地活用業務(第1期、第2期)
整備する市営住宅の住戸計画	25戸(高齢者単身世帯向け(シルバーハウジング)) 5戸(高齢者夫婦世帯向け(シルバーハウジング)) 70戸(高齢者単身世帯及び小家族(2～3人世帯)向け) 20K(約46㎡) 20K(約55㎡) 30K(約65㎡) 30戸(家族(3～5人世帯)向け) 2LDK(約85㎡) 5戸(重いす常用者向け) 合計 200戸
余剰地活用	・余剰地の位置は、A案、B案の2案から、入札参加者が選択。 ・余剰地活用価格(買取価格)は、区画別に市が定める下限価格以上であること。
事業期間	・市営住宅設備業務: 特定事業契約の締結日から第2期工事の引渡しが終了するH26.3.30までの期間。 ・余剰地活用業務: 余剰地の所有権移転後、5年以内に完了させる。
事業方式	BT方式
事業者選定方式	総合評価一般競争入札方式
NFM	12～13%(※特定事業選定時)

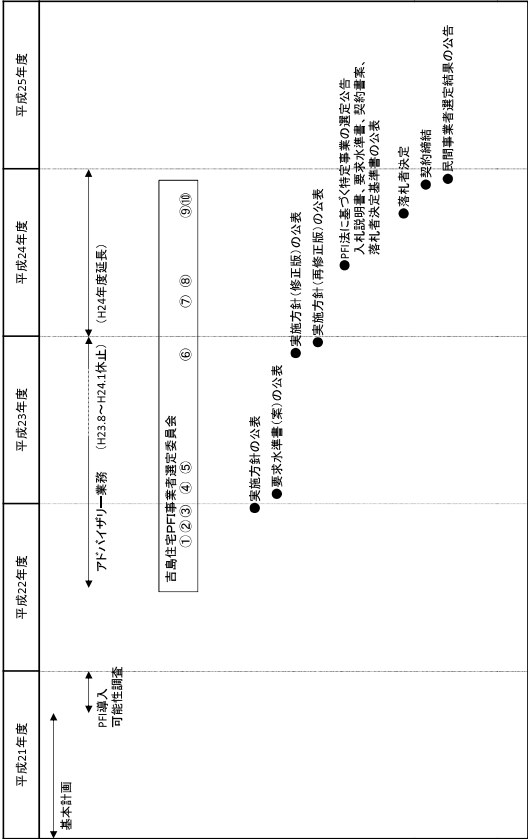
(1) 広島市営吉島住宅

2 事業用地の位置とゾーニング(特定事業選定公告、入札説明書より)



(1) 広島市営吉島住宅

3 スケジュール



(1)広島市営吉島住宅

4 落札者、提案内容、スケジュール等の概要(事業提案書の概要より)

●落札者：NIPPOグループ

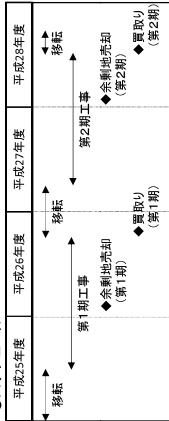
市営住宅設計	大塚通合建築設計(株)	地元
市営住宅解体・建設工事	五洋建設(株)	
市営住宅解体・建設工事	(株)NIPPO	【代表企業】
市営住宅工事監理	創建設(株)	地元
入居者移転支援	大塚通合建築設計(株)	地元
余剰地活用	ハナホーム(株)	地元
	トヨタホーム(株)	

●事業用地の区分と整備概要

	
区画	用途
① 第1期	市営住宅(1期用地等)
② 第2期	市営住宅(2期用地等)
③ 第3期	市営住宅(3期用地等)
④ 第4期	市営住宅(4期用地等)
⑤ 第5期	市営住宅(5期用地等)
⑥ 第6期	市営住宅(6期用地等)
⑦ 第7期	市営住宅(7期用地等)



●完成予想図



●VFM:16%(※入札価格に基づく)

広島市営吉島住宅／視察写真



市営住宅(写真左の奥:戸建て住宅地)



市営住宅(手前平屋部分は集会室)

視察写真



市営住宅住棟:共用廊下側の様子



市営住宅住棟に隣接する小公園

視察写真



戸建て住宅地(余剰地活用)の様子
(写真左の奥:福祉施設を含む複合施設)



戸建て住宅地の様子
(写真右の奥:公営住宅住棟)

視察写真



戸建て住宅用地の分譲PR看板(エリア内)



新築中の戸建て住宅

視察写真



戸建て住宅地の様子



建築未着手の戸建て住宅用地(分譲済み)

視察写真



余剰地活用の民間施設
→福祉施設を含む複合施設「effort Yoshijima」



視察写真



福祉施設を含む複合施設「effort Yoshijima」
(写真中央から右に向かって、順に、
▪戸建て住宅地
▪公営住宅住棟)



effort Yoshijimaの道路はさんで向かいにある
吉島病院(総合病院)

(2)大阪府営枚方田ノ口住宅

2 事業用地の位置とゾーニング(特定事業選定公告、入札説明書より)

Figure 1: Map of the area around the 'Shimizu' station. The map shows the station area in pink, with surrounding areas in blue and green. A red arrow points to the station area, labeled '事業用地: 衣文市衣文北3丁目'. A red circle highlights the station area, labeled '近鉄電車 衣文市駅'. A red circle highlights the station area, labeled '近鉄電車 衣文市駅'.

(2)大阪府営枚方田ノ口住宅

4 落札者、提案内容、スケジュール等の概要(事業提案書の概要より)

●発祥者：長谷工グループ

(株)長谷工コーポレーション	(代表企業)
府営住宅設計	
(株)市川ハウジング&プランニング	(代表企業)
(株)長谷工コーポレーション	(代表企業)
府営住宅建設工事	
(株)長谷工コーポレーション	(代表企業)
府営住宅管理	
(株)市川ハウジング&プランニング	(代表企業)
府営住宅管理	
(株)長谷工コーポレーション	(代表企業)
府営住宅管理	
(株)長谷工コーポレーション	(代表企業)

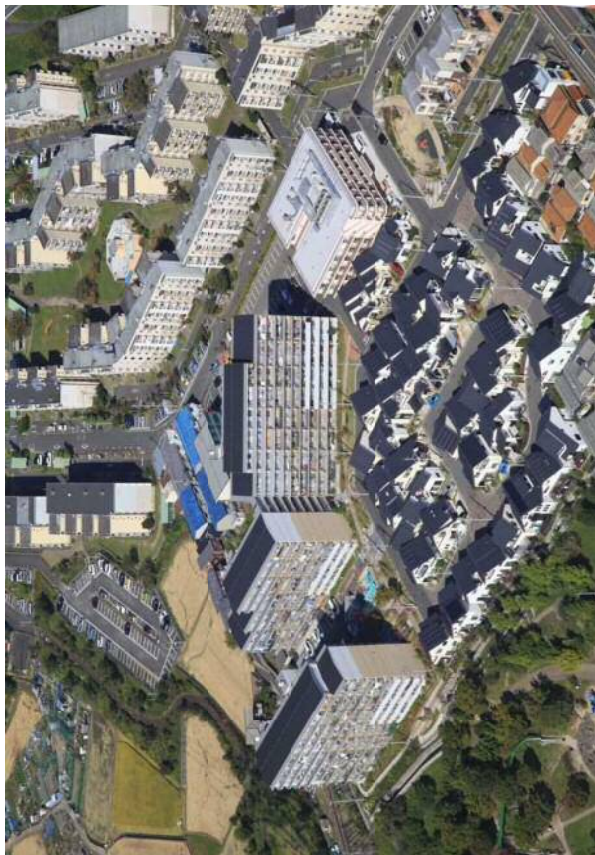
●事業用地の区分と整備概要

●完成予想図

●スケジュール

平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
移転	既存住宅撤去	建設工事	入居
		◆京神地売却	◆買取り

大阪府営枚方田ノ口住宅／整備後の全景



出典／(株)市浦ハウジング＆プランニングHP

視察写真



左：戸建て住宅地(余剰地活用)

中央：公営住宅

右：「フルール田ノ口」(余剰地活用)

- ・サービスピッキ高齢者向け住宅
- ・デイサービスセンター



戸建て住宅地から見る公営住宅住棟

視察写真



「フルール田ノ口」
→レストランとして
簡単な食事も提供



「フルール田ノ口」:

- ・サービスピッキ高齢者向け住宅
- ・デイサービスセンター



写真左端：「フルール田ノ口」

写真中央：公営住宅

視察写真



ベランダとその手摺りの様子
(RCの腰壁ではない)



住棟の共用廊下(建物内部としていない)

視察写真



公営住宅の室内(LDK)



公営住宅の室内(LDK隣の和室)

視察写真



公営住宅の水回り(浴室、洗面所・洗濯機置き場、トイレ)



視察写真



写真左端:公営住宅棟
 ・その右手のRC建物(ピンク):
 「フルール田ノ口」
 ・サ高住、デイサービスセンター
 ・写真右:戸建て住宅地(余剰地活用)



戸建て住宅地の様子(歩道はない)

視察写真



団地内の小公園(交北公園)



整備対象敷地と隣接公園との境界線の整備
 (提案の要求水準に含まれていた)